

Bản án số: 342/2022/DS-ST

Ngày: 21-7-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thơ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Xuân Hương
2. Bà Nguyễn Phước Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cẩm Vân – Thư ký Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi: Bà Nguyễn Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Củ Chi- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 289/2017/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 235/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 246a/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1972; địa chỉ: Số 219D đường 11, khu phố 8, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)
2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị D, sinh năm: 1983; địa chỉ: Tổ 5, thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/6/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/10/2018, các biên bản hòa giải thể hiện:

Ngày 16/4/2016, ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D thỏa thuận ký hợp đồng mua bán đất (giấy tay) với nội dung: Bà Trần Thị D đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C quyền sử dụng đất đất với diện tích 288m² thuộc thửa 503 tờ bản đồ 24, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi (chiều ngang 05m và chiều dài 56m) với giá 350.000.000đồng. Cùng ngày 16/4/2016, ông C đã thanh toán đợt 1 số tiền 300.000.000đồng cho bà D, và thỏa thuận đến ngày 30/5/2016 thanh toán đợt 2 số tiền còn lại là 50.000.000đồng. Tuy nhiên qua ngày hôm sau, bà D đến yêu cầu ông

giao thêm số tiền 80.000.000đồng và hẹn đúng ngày 30/5/2016 sẽ ra công chứng hợp đồng cho ông C. Sau khi nhận đủ tiền, bà D đã giao cho ông giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BR227035, số vào sổ cấp GCN: CH04201 ngày 13/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi cập nhật cho bà D ngày 14/4/2016. Nhưng đến ngày 30/5/2016, bà D không thực hiện theo thỏa thuận, không tiến hành ra công chứng cho ông, ông đã nhiều lần liên hệ với bà D yêu cầu ra công chứng, nhưng bà D cố tình né tránh. Cho đến ngày 16/10/2016, bà D tiếp tục đến mượn ông C số tiền 55.000.000đồng, thỏa thuận không lãi suất, thời hạn mượn là 01 tuần. Sau đó, bà D bỏ trốn, lẩn tránh ông. Đến nay, bà D vẫn không công chứng hợp đồng cho ông và không trả cho ông số tiền đã mượn. Do vậy, ông C khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D, với lý do ông đã giao đủ tiền và hiện ông đang giữ giấy đất; đồng thời yêu cầu bà D trả lại cho ông số tiền 55.000.000đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ kể từ ngày 24/10/2016 cho đến khi bà D trả hết số tiền trên cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu:

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa trong suốt quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xét thấy vi phạm nêu trên không làm thay đổi bản chất vụ việc, không ảnh hưởng đến tính khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác khi giải quyết vụ án nên chỉ kiến nghị rút kinh nghiệm.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

II. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 129, 357, 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Luật phí, lệ phí Tòa án, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ đơn khởi kiện ngày 16/6/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/10/2018, căn cứ bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng – Đo đạc Bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 25/3/2022, đã được Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội

nghiệp ngày 05/4/2022 xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là tranh chấp về hợp đồng dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 288,7m² thuộc thửa 503 tờ bản đồ số 24 Bộ địa chính xã Tân An Hội, huyện Củ Chi (sau khi đo đạc thực tế có diện tích 241,4m²), đất tranh chấp tọa lạc tại xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án nhân dân huyện Củ Chi thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

Căn cứ vào kết quả ủy thác thu thập chứng cứ do Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu thực hiện, bị đơn bà Trần Thị D có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà bị đơn bà Trần Thị D vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn. Riêng Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn.

Nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 16/4/2016, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng Quyền sử dụng đất diện tích 288,7m² thuộc thửa 503 tờ bản đồ số 24 Bộ địa chính xã Tân An Hội, huyện Củ Chi (theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng - Đo đạc Bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 25/3/2022, đã được Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 05/4/2022 có diện tích 241,4m²) và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 55.000.000 đồng cùng lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ.

Thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên Hội đồng xét xử không áp dụng.

[2] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã tiến hành ủy thác thu thập chứng cứ cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu và căn cứ vào kết quả ủy thác, xác định bị đơn bà Trần Thị D có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thường xuyên vắng mặt tại địa phương, Công an xã C không biết bà D đi đâu và làm gì. Do vậy, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình và cũng không cung cấp bất kì tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để làm cơ sở giải quyết vụ kiện.

Xét về hình thức của hợp đồng mua bán đất (giấy tay) ngày 16 tháng 4 năm 2016 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D chưa đảm bảo theo quy định, tuy nhiên ông C đã giao đủ số tiền 350.000.000đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bà D, đồng thời bà D cũng đã giao cho ông C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BR227035, sổ vào sổ cấp GCN: CH04201 ngày 13/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi cập nhật cho bà D ngày 14/4/2016. Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng mua bán đất giữa ông C và bà D, được xác lập ngày 16/4/2016 là có cơ sở. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở.

Xét về nội dung của hợp đồng mua bán đất (giấy tay) ngày 16 tháng 4 năm 2016 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D, Hội đồng xét xử căn cứ vào bản tự khai, biên bản hòa giải và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện ông C đã giao tổng cộng số tiền 380.000.000đồng, nhiều hơn so với số tiền mà hai bên thỏa thuận mua bán đất, đồng thời trong hợp đồng ghi rõ diện tích đất, số tờ, số thửa phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BR227035, sổ vào sổ cấp GCN: CH04201 ngày 13/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi cập nhật cho bà D ngày 14/4/2016, và cho đến thời điểm xét xử, bà D vẫn là người đứng tên giấy chứng nhận, chưa chuyển quyền cho ai. Như vậy, đủ cơ sở xác định ý chí chuyển nhượng đất cho ông C của bà D là có xảy ra. Về nghĩa vụ dân sự, ông C xác định đã giao số tiền chuyển nhượng cho bà D là 380.000.000đồng, trong khi thỏa thuận mua bán đất với giá là 350.000.000đồng, ông xác định không yêu cầu bà D hoàn trả giá trị chênh lệch là 30.000.000đồng, Hội đồng xét xử không xem xét.

Về chi phí tố tụng, nguyên đơn tự nguyện chịu, nguyên đơn đã tạm ứng chi phí trên nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về giá trị tranh chấp, tại biên bản định giá tài sản ngày 11/3/2022, phần đất tranh chấp có giá 1.500.000đồng/m², phần đất tranh chấp có diện tích 288,7m² có giá trị: 433.050.000đồng.

[2.2] Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét về nội dung giấy mượn tiền lập ngày 16/10/2016, bà Trần Thị D có mượn của ông C số tiền 55.000.000 (Năm mươi lăm triệu) đồng; thời hạn: 01 tuần, không thỏa thuận lãi suất.

Như vậy, căn cứ vào Điều 470 của Bộ luật dân sự, xác định: Đây là hợp đồng vay tài sản, có kỳ hạn và không có lãi, các đương sự phải thực hiện theo quy định tại các Điều 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật dân sự, bà D chưa thanh toán theo thỏa thuận nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại số tiền 55.000.000 (Năm mươi lăm triệu) đồng là có cơ sở chấp nhận.

Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 357 của Bộ luật dân sự, xác định trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền của bị đơn được tính theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, mức lãi suất là 10%/năm tính từ ngày 24/10/2016 cho đến khi bà D trả hết số nợ cho ông, tạm tính đến ngày xét xử là 05 năm 08 tháng 27 ngày, tiền lãi của số tiền 55.000.000đồng trong 05 năm 08 tháng 27 ngày là 31.573.516đồng. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn về trả số tiền 55.000.000đồng cùng tiền lãi là có cơ sở và lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp quy định.

[3] Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật phí, lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nên buộc bị đơn phải nộp án phí sơ thẩm theo quy định là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 129, 357, 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Luật phí, lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

[1] Công nhận Hợp đồng hợp đồng mua bán đất (giấy tay) ngày 16 tháng 4 năm 2016 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị D.

Buộc bà Trần Thị D có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C đối với quyền sử dụng đất diện tích 288,7m² thuộc thửa 503 tờ bản đồ số 24 Bộ địa chính xã Tân An Hội, huyện Củ Chi (theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng –Đo đạc Bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 25/3/2022, đã được Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 05/4/2022 có diện tích 241,4m²) ngay khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đương sự có đơn yêu cầu thi hành án nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền mà bà D không thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất diện tích 288,7m² nêu trên cho ông C thì ông C có quyền liên hệ với cơ quan chức năng thực hiện các thủ tục theo quy định để được chuyển quyền quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 288,7m² thuộc thửa 503 tờ bản đồ số 24 Bộ địa chính xã Tân An Hội, huyện Củ Chi (theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng –Đo đạc Bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 25/3/2022, đã được Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 05/4/2022 có diện tích 241,4m²).

Địa điểm thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2] Buộc bà Trần Thị D có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền là 86.573.516 (Tám mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi ba ngàn năm trăm mười sáu) đồng. Trong đó: tiền gốc là 55.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử 21/7/2022 là 31.573.516 đồng)

Thời gian và cách trả: Trả một lần ngay khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà D chậm trả số tiền trên cho ông C thì bà D phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng vay tài sản là 4.328.676 (Bốn triệu ba trăm hai mươi tám ngàn sáu trăm bảy mươi sáu) đồng, buộc bà Trần Thị D phải chịu.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000 (Tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0006963 ngày 11/7/2017 và số tiền 5.305.000 (Năm triệu ba trăm lẻ năm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0033602 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

[3] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi;
- Lưu: Hồ sơ, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TỌA**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thor